PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Table des matières

1 Léger repli de l'activité dans le secteur de l'habitation en 2012

3 Taux hypothécaires

3 Les transactions MLS® fléchiront en 2012

3 La construction d'appartements diminuera après avoir atteint des niveaux exceptionnellement élevés

4 Taux d'inoccupation à la hausse

5 Resumé des prévisions

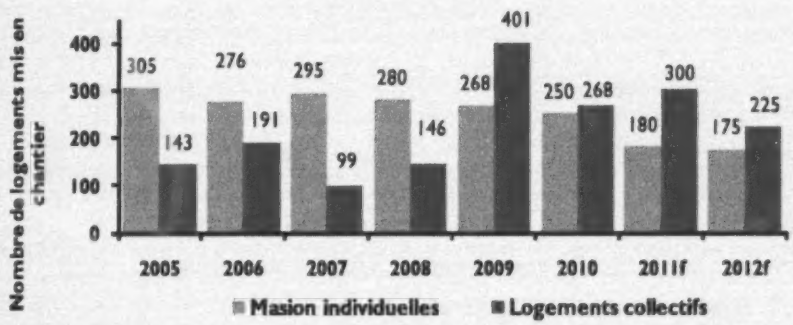
6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

Léger repli de l'activité dans le secteur de l'habitation en 2012

Pendant la plupart des dix dernières années, la région de Charlottetown a connu une demande d'habitations, toutes catégories confondues, supérieure à la normale. Par contre, les prévisions pour 2012 laissent entrevoir des baisses plutôt qu'une progression continue. De toutes les provinces, c'est à l'Île-du-Prince-Édouard que la croissance de l'économie s'est le moins affaiblie durant le ralentissement de l'activité économique, mais la reprise y a été tout aussi modeste.

L'emploi a continué de croître au

Figure 1



Source: SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

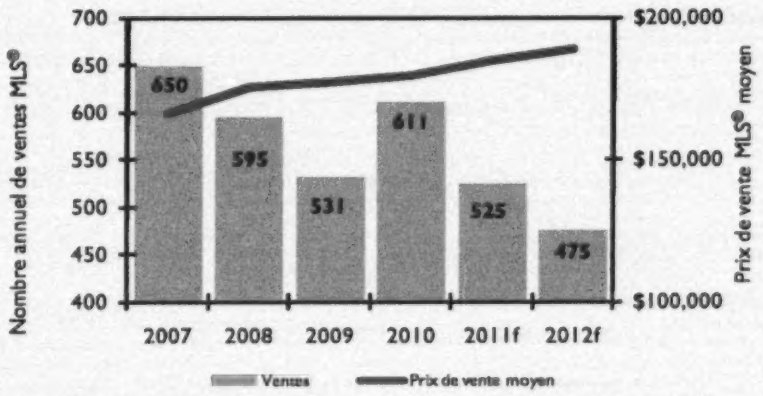
cours des huit premiers mois de 2011 et il devrait poursuivre sur sa lancée en 2012. Plus de la moitié des postes qu'offre la région de la capitale se trouvent dans le secteur des services, et c'est principalement ce secteur qui a créé des emplois de janvier à août 2011. Le bâtiment, qui a été un des chefs de file de la création d'emplois durant les quatre dernières années, a vu son activité décroître en 2011, la construction d'immeubles commerciaux et d'infrastructures ayant commencé à ralentir. Il en est résulté un repli de l'emploi dans ce secteur comparativement à l'an passé. L'aspect le plus positif de l'expansion du marché du travail en 2011 est le fait que tous les postes créés sont à plein temps, ce qui a, en général, un effet plus marqué sur la demande de logements. Selon les prévisions, l'emploi à Charlottetown atteindra cette année un nouveau sommet, qui sera suivi d'un léger recul en 2012.

Au cours des huit premiers mois de 2011, le taux de chômage est monté à environ 8 %, alors qu'il avait baissé durant la période correspondante en 2010. Il s'est accru malgré l'augmentation du nombre d'emplois, car celle-ci a été dépassée par la croissance de la population active. Le fort accroissement de cette dernière est en partie attribuable à l'important afflux migratoire qu'a connu la capitale. On s'attend à ce que l'emploi croisse moins en 2012, mais la population active, elle, augmentera encore à cause de la persistance de l'immigration, de sorte que le taux de chômage continuera de monter l'an prochain.

Pendant les quatre dernières années, la migration vers la région de la capitale a été un facteur favorable pour le secteur de l'habitation, et le solde migratoire devrait être encore positif en 2011. Depuis 2006, on assiste à un afflux régulier et croissant

Figure 2

Prix de vente MLS® moyen pendant la période de prévision



Source: chambre immobilière de l'I.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

d'immigrants étrangers, dont le nombre a atteint en 2010 le sommet sans précédent de presque 1 800. Les résultats de 2011 devraient être semblables à ceux de l'année dernière. C'est principalement la région de la capitale qui en tirera les plus grands avantages, puisque la majorité des nouveaux venus s'installent à Charlottetown. Cette tendance continuera de soutenir le marché local de l'habitation dans les années qui viennent, en particulier le marché locatif, dans la mesure où les programmes provinciaux destinés à attirer l'immigration étrangère seront prolongés.

Bien que la région parvienne à attirer des étrangers, elle perd encore des habitants au profit des autres parties du Canada. Le pouvoir d'attraction de l'Ouest n'est ni nouveau, ni inattendu dans les Maritimes, puisque les gens de ces provinces partent, depuis des années, chercher un emploi à l'autre bout du pays. Durant la récession économique, les possibilités d'emploi ont diminué dans les provinces de l'Ouest et les migrants de l'Est sont revenus dans leur région d'origine.

Toutefois, la remontée du prix du pétrole a de nouveau renversé la tendance. C'est pourquoi l'on s'attend à ce que l'émigration, surtout celle des personnes âgées de 18 à 24 ans, s'accroisse au cours de la période visée par les prévisions, à cause de l'attraction qu'exercent les occasions d'emploi et les salaires élevés qu'offre l'Ouest canadien.

De manière générale, l'activité du marché de l'habitation de Charlottetown se mettra à ralentir vers la fin de cette année et continuera de décroître en 2012. Le segment des maisons individuelles connaîtra un repli modéré étant donné les perspectives de l'emploi et des flux migratoires. Par contre, celui des collectifs subira des baisses d'activité plus importantes parce qu'il y règne temporairement une offre surabondante engendrée par trois années de construction supérieure à la moyenne. On s'attend aussi à ce que les ventes de logements existants diminuent quelque peu, tandis que le prix moyen, lui, poursuivra son ascension.

Taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Les transactions MLS® fléchiront en 2012

Le marché de la revente de Charlottetown a été relativement stable au cours des dix dernières années : le nombre de ventes s'est peu écarté de la moyenne sur dix ans, qui est de 580. On s'attend toutefois à ce que ce marché subisse en 2012 le contrecoup des changements économiques et démographiques qui sont en train de se produire.

La demande de logements existants devrait se contracter au cours de la période visée par les prévisions. Une des principales causes de ce repli sera le fléchissement de la croissance des ménages, l'afflux net de migrants internationaux étant en partie annulé par l'émigration interprovinciale. Cette situation, combinée avec la faiblesse escomptée de la croissance de l'emploi, aura pour effet de réduire la demande de logements existants comparativement aux deux années précédentes. Le nombre de transactions MLS® devrait descendre à 525 en 2011, puis à 475 en 2012.

Le prix de vente moyen montera encore en 2011 et en 2012, mais beaucoup moins qu'au cours des dernières années. La réduction de la demande exercera des pressions à la baisse sur les prix, mais les habitations plus chères des lotissements résidentiels plus récents resteront populaires et c'est ce qui fera grimper le prix de vente moyen. On s'attend à ce qu'il atteigne 185 000 $ cette année et 189 000 $ l'an prochain.

Le prix de presque 70 % des logements vendus dans l'AR de Charlottetown par l'entremise du MLS® est inférieur à 200 000 $. En effet, les transactions de 250 000 $ et plus représentent moins de 16 % de l'ensemble des ventes d'habitations existantes. Si l'augmentation des prix peut constituer un défi pour les acheteurs, il importe de noter que 39 % des ventes conclues en 2010 l'ont été pour une somme inférieure à 150 000 $. Cela signifie qu'une partie importante de l'offre est à prix raisonnable, et ce, même pour les accédants à la propriété.

La construction d'appartements diminuera après avoir atteint des niveaux exceptionnellement élevés

La construction résidentielle reculera de 7 % cette année dans la région de Charlottetown, principalement parce que moins de maisons individuelles seront mises en chantier. On prévoit que 300 logements collectifs seront commencés en 2011, 12 % de moins que les 268 unités de l'an passé.

La construction de collectifs dépasse largement la moyenne depuis 2009, année où elle a atteint le chiffre record de 401 unités. Pendant ces trois ans, environ 1 000 logements collectifs sont venus grossir l'offre locale, plus de 600 d'entre eux s'ajoutant au marché locatif. On s'attend à ce que la construction d'unités destinées aux propriétaires-occupants s'intensifie pendant la période à l'étude à cause du renchérissement des logements individuels neufs et du vieillissement des propriétaires actuels, désireux d'acheter une habitation exigeant moins d'entretien. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs devraient se mettre à diminuer quand le taux d'inoccupation montera et que la période d'écoulement des nouveaux immeubles commencera à s'allonger. On prévoit que 300 habitations collectives seront commencées en 2011, mais seulement 225 en 2012.

La construction de maisons individuelles restera, elle, bien inférieure au niveau de l'an passé. Aussi nombreuses qu'en 2010 au début de l'année, les mises en chantier ont diminué à mesure que les mois passaient. Elles devraient poursuivre leur repli durant le reste de 2011 et en 2012, quoique à un rythme plus lent. On prévoit qu'elles seront descendues à 180 à la fin de l'année et qu'elles s'établiront à 175 l'an prochain.

Le marché de l'habitation local subit l'influence de plusieurs variables, qui réduiront les mises en chantier de maisons individuelles pendant la période visée par les prévisions. La migration est une des variables les

plus importantes. Le solde migratoire, bien que positif, ne stimulera pas autant la construction de maisons individuelles qu'au cours des années passées. La raison en est que la migration interprovinciale est devenue négative et que les immigrants étrangers, malgré l'augmentation de leur nombre, sont plus susceptibles d'acheter un logement existant qu'une habitation neuve. L'accroissement du coût des terrains et de la main-d'œuvre continuera de pousser à la hausse les prix moyens du neuf, ce qui limitera aussi les mises en chantier durant la période à l'étude. Bien des acheteurs éventuels se tourneront vers le marché de l'existant pour satisfaire leurs besoins en logement. Il faut aussi s'attendre à ce que le nombre des habitations bâties sans commande diminue en 2011 et en 2012, les constructeurs faisant preuve d'une plus grande prudence pendant ces deux années.

Le prix moyen ralentira également son ascension durant les deux prochaines années. Certes, il n'y a aucun doute que les consommateurs préfèrent les habitations spacieuses et de conception plus élaborée, mais l'augmentation continuelle des prix commencera à tempérer leur inclination.

Taux d'inoccupation à la hausse

Avec l'arrivée sur le marché d'un nombre accru d'unités neuves, le taux d'inoccupation est parti à la hausse l'an dernier. De 2,7 % en avril 2010, il est passé à 4,9 % un an plus tard. Cette tendance se poursuivra en 2012, car l'effet de la grande majorité des logements locatifs construits au cours des 24 derniers mois commencera à se faire sentir sur le taux d'inoccupation cette année et l'an prochain. Ainsi, à cause de l'accélération de la construction et de l'accroissement consécutif de l'offre locative, le taux d'inoccupation moyen affichera à l'automne 2011 et 2012 une augmentation allant de 5,5 à 6,0 %.

Comme la Commission de réglementation et d'appels de l'Île a autorisé, pour 2012, une majoration de 3,2 % pour les logements chauffés et de 2 % pour ceux qui ne le sont pas, les loyers moyens vont augmenter. Toutefois, l'arrivée sur le marché d'un grand nombre d'unités neuves louées plus cher que les anciennes fera à la longue augmenter le prix du loyer moyen. Ces logements neufs sont habituellement plus grands et offrent plus de commodités. Les appartements de deux chambres devraient se louer en moyenne 740 $ cette année et 755 $ en 2012.

Résumé des prévisions RMR de Charlottetown Automne 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	595	531	611	525	-14.1	475	-9.5
Nouvelles inscriptions MLS®	975	786	875	850	-2.9	800	-5.9
Prix MLS® moyen ($)	175,231	177,237	179,813	185,000	2.9	189,000	2.2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	280	268	250	180	-28.0	175	-2.8
Logements collectifs	146	401	268	300	11.9	225	-25.0
Tous types de logement confondus	426	669	518	480	-7.3	400	-16.7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	207,361	242,674	235,703	250,000	6.1	255,000	2.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	200,000	210,000	220,000	226,600	3.0	233,409	3.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1.4	0.9	-1.6	0.8	-	0.9	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.3	3.4	2.3	6.0	3.7	6.0	0.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	672	701	731	740	-	755	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	32,575	32,325	33,900	34,600	2.1	34,900	0.9
Croissance de l'emploi (%)	0.0	-0.8	4.9	2.1	-	0.9	-
Taux de chômage (%)	7.6	8.7	7.9	8.0	-	8.2	-
Migration nette	1,253	1,689	2,253	1,800	-20.1	1,400	-22.2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

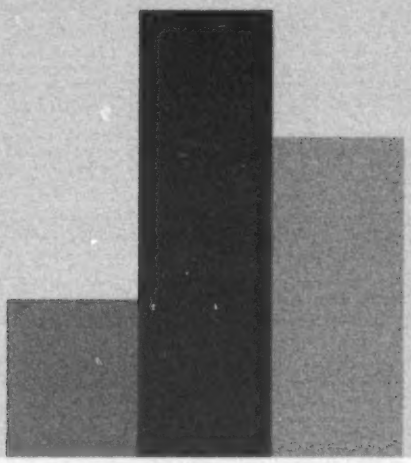
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

64265_2011_B02